



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 253 – Réalisation, 40-48 avenue Jean Moulin et 10-12, rue Auguste Cain (14e) d'un programme de rénovation de 257 logements sociaux par Paris Habitat - Subvention (7 924 585 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territorial vise notamment à réduire l'impact carbone du bâtiment qui est constitué de deux pôles d'émissions importants, les émissions induites par la construction elle-même et les émissions induites par l'usage du bâtiment (notamment les consommations énergétiques). C'est pour ces raisons que la Ville souhaite développer des réponses techniques et architecturales pour améliorer le confort d'usage, le confort d'hiver et d'été dans chaque immeuble et logement, avec l'usage de matériaux à faible impact carbone, l'apport d'énergies renouvelables et le rafraîchissement, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs. A l'occasion des opérations de rénovation « plan climat » des bailleurs sociaux, des méthodes constructives sont questionnées et celles produisant le moins de nuisances seront favorisées, à l'instar des filières sèches. L'ensemble de ces interventions se fait dans le respect du patrimoine dont la grande variété et les époques différentes font la richesse de Paris.

Le bailleur et son équipe de maîtrise d'œuvre, avec l'entreprise, mettent en place un accompagnement constant permettant une concertation et une information à destination des locataires visant à la réussite des projets dans les meilleures conditions d'adhésion et d'acceptation.

Paris Habitat est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 40, 42, 46 et 48 avenue Jean Moulin, 10-12, rue Auguste Cain et 44, avenue Jean Moulin (14e) construit en 1984. Le bailleur souhaite réaliser un programme de rénovation de cet ensemble s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Les travaux envisagés permettront d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des consommations d'énergie.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier comporte 257 logements conventionnés en PLA dont deux foyers pour un total de 15 logements se développant sur une surface utile de 18 892 m².

Ils se répartissent à l'échelle de trois corps de bâtiments qui comportent également deux locaux associatifs, deux loges gardiens, un local propreté de la Ville de Paris, deux crèches et une école maternelle.

L'ensemble principal (dit bâtiment 1) se situe le long de l'avenue Jean Moulin, sa façade est rythmée de travées maçonnées et de balcons, et il est traversé par deux porches desservant le cœur de parcelle.

Le deuxième ensemble bâti (dit bâtiment 2) se développe en forme de T, de R+7 à R+8 avec toiture-terrasse.

Le troisième ensemble bâti (dit bâtiment 3) se compose de six ateliers d'artiste en R+1, situé au nord-est de la parcelle. Ils se singularisent des autres constructions par leurs façades en parement brique et des toitures en pente.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, des équipements et des menuiseries. Des pathologies liées à l'humidité en raison de la mauvaise circulation de l'air ont été décelées. La mauvaise isolation des bâtis ainsi que les faibles performances du système de chauffage engendrent un inconfort thermique important ainsi que des charges élevées.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 43 kWhep/m²shonRT/an pour les Bâtiments 1 et 2 et 87 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 3 (soit un gain énergétique de 68% pour les Bâtiments 1 et 2 et 60% pour le Bâtiment 3), un gain d'émission de gaz à effet de serre (GES) de 80% pour les Bâtiments 1 et 2 et 63% pour le Bâtiment 3, être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des habitants au regard des contraintes techniques et patrimoniales de l'opération.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- Isolation des toitures terrasses et des combles perdus des ateliers ;
- Réfection de l'isolation en toiture dans les bâtiments 1 et 2 avec réfection de l'étanchéité ;
- Remplacement des radiateurs par des modèles basse température dans ces mêmes bâtiments ;
- Pose de robinets thermostatiques dans l'ensemble des logements ;
- Raccordement au réseau de chaleur urbain pour les bâtiments 1 et 2 ;
- Réfection des réseaux de distribution de chauffage pour les mêmes bâtiments (calorifugeage des réseaux, mise en place de vannes d'équilibrage, réfection des réseaux, rénovation des sous-stations) ;
- Remplacement des panneaux solaires présents sur la toiture des bâtiments 1 et 2 ;
- Remplacement des portes d'entrée des logements par des modèles plus performants et étanches ;
- Remplacement des menuiseries extérieures et des verrières dans les ateliers ;
- Remplacement des occultations persiennes métalliques et installation de volets roulants pour les verrières des ateliers ;
- Amélioration des performances de l'éclairage des parties communes grâce au remplacement des lanternes extérieures par des lanternes avec réflecteur, remplacement des lampes au sodium par des sources à iodures métalliques de puissance lumineuse équivalente ;
- Mise en place d'un récupérateur sur eaux usées pour les ateliers.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 106 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 68% :

	Consommation en kWh/m ² SHON/an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	136	43	68%	30	6	80%
Bâtiment 2	136	43	68%	30	6	80%
Bâtiment 3	218	87	60%	52	19	63%

Selon le calcul théorique du bureau d'études, l'opération devrait permettre de réduire les charges liées à l'énergie d'un montant d'environ 165 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera plusieurs actions d'économie circulaire :

- Diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD) ;
- Approvisionnement en matériaux/produits de réemploi/réutilisation ;
- Don/vente de matériaux/produits issus du bâtiment rénové.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment la rénovation des cuisines et salles d'eau avec mise en peinture, pose de nouvelles faïences et sols, remplacement des équipements sanitaires et des luminaires.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise en conformité électrique ;
- La réfection de la plomberie ;
- La suppression des colonnes gaz et la dépose de robinets à obturation automatique intégrée (ROAI) ;
- La réfection des balcons ;
- La mise en place de kits access pour les locataires de plus de 65 ans sur demande des locataires ;
- La réfection des parties communes (mise en peinture) ;
- Le remplacement des portes de halls ;
- Le remplacement des portes d'accès aux caves ;
- La réfection des colonnes eaux usées / eaux pluviales.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 20 442 804 euros (soit 79 544 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	17 144 373 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>1 295</i> 597 €

HONORAIRES ET DIVERS	3 298 432 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	89 211 €
TOTAL	20 442 804 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	2 979 500 €
Prêt PAM	8 060 617 €
Subvention Ville TOTALE	7 924 585 €
Fonds propres	1 478 102 €
TOTAL	20 442 804 €

Paris Habitat demandera la garantie de la Ville de Paris pour les emprunts nécessaires à la mise en œuvre de cette opération dans le cadre d'une délibération ultérieure.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 7 924 585 euros.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris